

## Wohnen und Arbeiten im herrschaftlichen Palais beim Schwarzenbergplatz



**Objektnummer: 80228**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1873
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	289,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	4
Keller:	2,62 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	4.199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

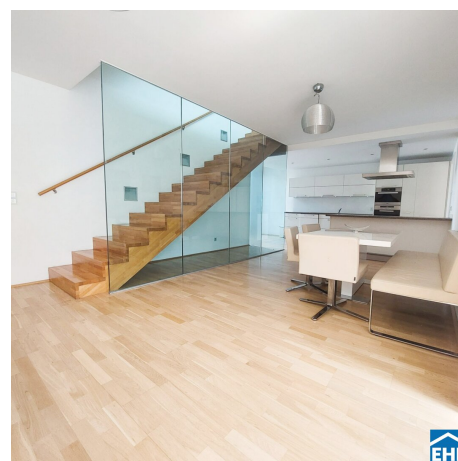
T +43-1-512 76 90-414  
H +43 664 88 16 01 27

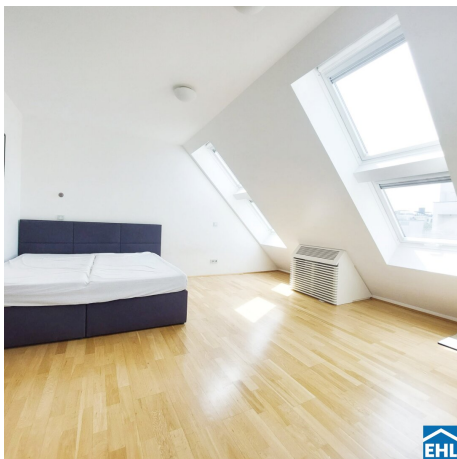


Mitglied des  
immobilienring.at

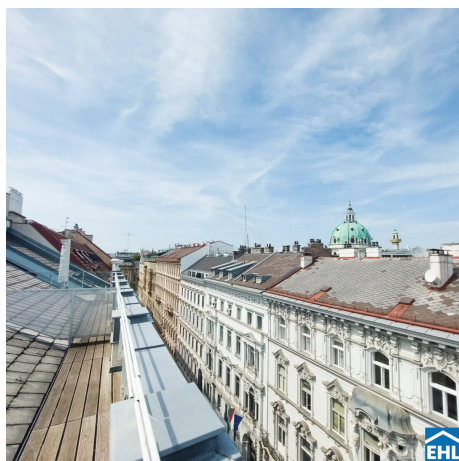
Gerne stehen  
Verfügung.





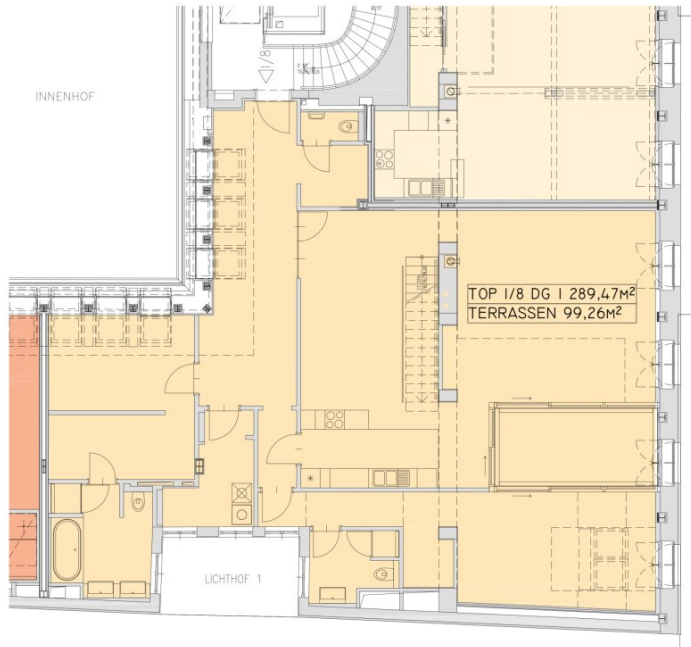












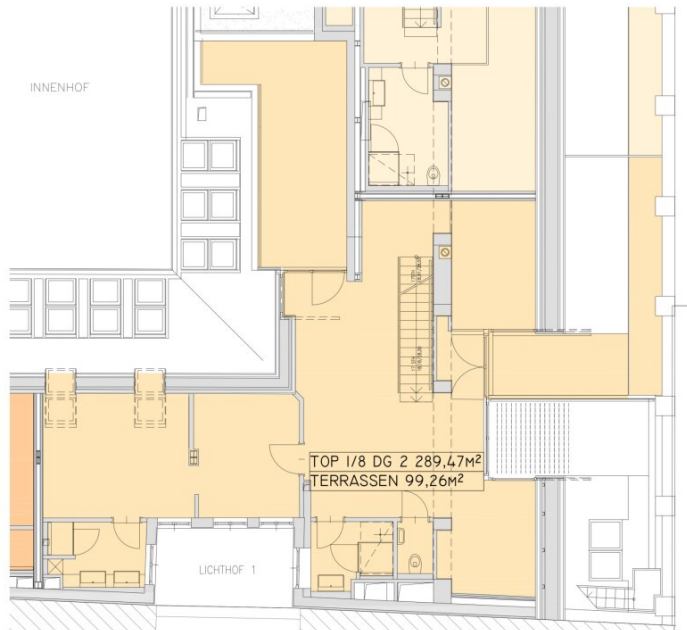
SCHWINDGASSE 5  
TOP 1/8  
1. DG

VERKAUFSPLAN

MAßSTAB 1.100  
GEZEICHNET CS  
DATUM 10.10.2024

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMMASSE  
MASSTOLLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH





SCHWINDGASSE 5  
TOP 1/8  
2. DG

VERKAUFSPLAN

MAßSTAB 1:100  
GEZEICHNET CS  
DATUM 10.10.2024

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMMASSE  
MASSTOLLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH



## Objektbeschreibung

In einem prachtvollen Palais aus dem Jahr 1873, entworfen vom renommierten Architekturbüro Claus und Gross, gelangen exquisite, geschichtsträchtige Wohnungen in den Regelgeschoßen sowie luxuriöse Dachgeschosswohnungen zum Verkauf, die Geschichte und Moderne auf unvergleichliche Weise vereinen. Die reich gegliederte, denkmalgeschützte Fassade des Palais bildet eine eindrucksvolle Kulisse für exklusives Wohnen im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks, in direkter Nähe zur Karlskirche und dem Schwarzenbergplatz.

In den Regelgeschossen befinden sich Wohnungen und Büros mit allem was der Wiener Altbaufair verspricht: beeindruckende Raumhöhen, Flügeltüren, Stuckaturen und reichverzierte Holzkassetendecken.

Der Dachgeschossausbau von 2006 und 2007 eröffnete lichtdurchflutete Wohnräume, die durch großzügige Fensterfronten atemberaubende Ausblicke auf die historische Umgebung Wiens freigeben. Jede Wohnung wurde mit höchstem Anspruch an Qualität und Stil gestaltet: Edle Materialien und feinste Ausstattung verbinden sich zu einem luxuriösen Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Die privaten Dachterrassen bieten einen unvergleichlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Eine hauseigene Tiefgarage beinhaltet 9 Kfz-Stellplätze, 5 davon sind Stapelparkplätze. Die Verkaufspreise liegen zwischen € 50.000,- und € 75.000,-.

Heizung: über Fan-Coils / Zentral Heizung

Kühlung: über Fan-Coils / Kühlung durch Kondensator

Sonnenschutz: elektrisch betriebenen, teilweise auch händisch bedienbar

Boden: Parkett und Fliesen

In diesem Prachtbau verschmilzt das Flair vergangener Epochen mit modernem Wohnkomfort – ein unvergleichliches Refugium für alle, die das Besondere suchen.

Diese exklusive Dachgeschoß-Wohnung beeindruckt durch ihre traumhafte Aussicht, eine gefällige Raumaufteilung und verbindet harmonisch modernes Design mit praktischer Funktionalität.

Ein großzügiger Eingangsbereich empfängt Sie im 1. Dachgeschoß. Der lichtdurchflutete, über 77 m<sup>2</sup> große Wohnbereich teilt sich durch die Stiege ins 2. Dachgeschoß in eine moderne, hochwertig ausgestattete Küche samt großzügigem Essbereich und den Wohnbereich, der

eine wunderschöne Aussicht zur Schwindgasse und somit zur Kuppel der Karlskirche hin bietet. Zwischen dem Wohnbereich und dem ersten Zimmer befindet sich ein Lichtatrium.

Zum Innenhof gerichtet liegt das zweite Schlafzimmer auf dieser Ebene, das mit einem geräumigen Schrankraum und einem luxuriösen Badezimmer verbunden ist.

Über eine Holzstiege erreicht man das 2. Dachgeschoß, das über ein etwa 53 m<sup>2</sup> großes Studio mit Blick auf den Wohnbereich und ein weiteres Schlafzimmer verfügt. Hier erwarten Sie zudem zwei Terrassen, die wie geschaffen sind, den Morgen zu begrüßen oder den Tag in Ruhe zu beschließen. Das Studio bzw. die Galerie sorgt für Leichtigkeit in dieser schönen Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, etwa 52 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, eine Etage höher, die schöne Momente verspricht wie etwa stimmungsvolle Sonnenuntergänge oder einen Blick auf die wunderschöne Karlskirche im Abendlicht.

Diese Wohnung wurde mit edlen Materialien und eleganten Details gestaltet und bietet hohen Wohnkomfort. Sie verfügt in Summe über 5 Zimmer, 4 Badezimmer und 3 WCs, einen geräumigen Wirtschaftsraum.

Dieses exklusive Penthouse ist weit mehr als nur ein Zuhause, es vereint Komfort, Stil und gehobenes Ambiente für ein einzigartiges Lebensgefühl.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m



Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.